

GEMEINDE NEU-ANSPACH
Gewerbegebiet AM BURGWEG
Landschaftsplan § 4 HENatG
(KÖ12) BEG-ANS

BEGRÜNDUNG LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß § 4 HENatG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan festzusetzen. Damit erfüllt die Gemeinde als Träger der Planungshoheit ihre Verpflichtung bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 (5) Satz 2 Nr. 7 BauGB).

Als Grundlage der Festsetzungen dienen Analyse und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft, sowie deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung.

1. LANDSCHAFTSPOTENTIAL

Die nachfolgende Wertung erfolgt auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Gemeinde Neu-Anspach.

1.1 LANDSCHAFTSBILD

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im südlichen Bereich des Usinger Beckens, einer ackerbaulich intensiv genutzten Landschaft, die randlich von bewaldeten Höhen umgeben ist. Die Gemeinde Neu-Anspach ist mit ihren vier Ortsteilen in diese Landschaft eingebettet.

Das geplante Gewerbegebiet AM BURGWEG befindet sich zwischen den Ortsteilen Hausen und Westerfeld sowie dem Baugebiet "Mitte-Ost" des OT Hausen-Arnsbach.

Das bestehende Gewerbegebiet "Feldchen" am östlichen Rand des OT Hausen-Arnsbach wird von dem neuen Gewerbegebiet durch das Eisenbachtal getrennt.

Südlich des Planungsbereiches befindet sich das bereits bebaute Mischgebiet "Auf dem Burgflecken".

Der Planungsbereich selbst wird fast ausschließlich landwirtschaftlich teils als Acker teils als Grünland genutzt. In Richtung des OT Westerfeld schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gelände des künftigen Gewerbegebietes steigt vom Tiefpunkt des Eisenbachtals im Norden des Geltungsbereiches von ca. 298,00 m ü.NN. auf 320,00 m ü.NN. im Süden gleichmäßig an.

GEMEINDE NEU-ANSPACH
Gewerbegebiet AM BURGWEG
Landschaftsplan § 4 HENatG

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind im gesamten Planungsbereich keine landschaftsgliedernden Grünelemente vorhanden. Ein gegliederter Ortsrand mit entsprechender Eingrünung ist im Bereich zwischen den OT Hausen-Anspach und Westerfeld nicht anzutreffen. Dieser aus landespflegerischer Sicht negative Sachverhalt wird durch die vorgesehenen Neuanpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemildert.

Die Planung sieht vor, zwischen der Bahnlinie im Westen, dem Eisenbachtal im Norden, der geplanten Heisterbachstraße im Osten, und der L 3270 im Süden ein ca. 10,5 ha großes Gewerbegebiet auszuweisen.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist die Traufhöhe der Baukörper im äußeren Bereich bei 2-geschossiger Bauweise auf max. 8,00 m, sowie im inneren Bereich bei 3-geschossiger Bauweise auf max. 11,00 m begrenzt.

In den Randbereichen ist die Stellung der Baukörper durch Festsetzung der Firstrichtung parallel zum Ortsrand vorgegeben, um insbesondere in Richtung Eisenbachtal und dem OT Westerfeld einen geschlossenen Ortsrand zu erhalten.

Zusammen mit den Grünfestsetzungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken, dem Straßenbegleitgrün im Bereich der Heisterbachstraße und umfangreichen Neupflanzungen auf den nordöstlich gelegenen Ausgleichsflächen, wird das Gewerbegebiet bestmöglich in die umgebende Landschaft eingebunden.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine Verbindungsstraße zwischen der K 734 und der Heisterbachstraße. Eine davon abzweigende Stichstraße mit Wendehammer ermöglicht eine Verbindung zur L 3270 mit dem Fuß- + Radweg zwischen den OT Westerfeld und Anspach.

Die Straßenräume dienen neben der Erschließung und Bereitstellung von Parkmöglichkeiten auch der Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Straßenbäumen im öffentlichen Bereich.

Die Ein- und Durchgrünung der Gewerbegrundstücke selbst ist über die textlichen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

Die geplanten Neupflanzungen gewährleisten eine bestmögliche Durchgrünung und landschaftliche Einbindung der geplanten baulichen Entwicklung. Damit gelingt es auch, den sicher nicht unerheblichen Eingriff zumindest in Bezug auf das Landschaftsbild soweit wie möglich abzumildern.

GEMEINDE NEU-ANSPACH
Gewerbegebiet AM BURGWEG
Landschaftsplan § 4 HENatG

1.2 GEOLOGIE

Der Hintertaunus mit seiner Gliederung durch Talzüge und Steilhänge erfährt im Bereich Usingen eine beckenartige Erweiterung. Die Gemeinde Neu-Anspach ist Bestandteil dieser fruchtbaren Niederung im Hochtaunus.

Das geologische Ausgangsmaterial des Planungsgebietes bilden Ton- und Grauwackenschiefer sowie Grauwacken des Unterdevons.

Die geologische Karte von Hessen weist für das gesamte Gemeindegebiet Neu-Anspach Tonschiefer, Sandstein, Porphyroidschiefer, sowie in den Tallagen Lößlehm und LÖB aus (Hessisches Landesamt für Bodenforschung 1989). Abbau- und Aufschüttungsflächen, sowie Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Aus der Geologie sind für die geplante bauliche Entwicklung keine Probleme zu erwarten.

1.3 BÖDEN

Im Bereich des Usinger Beckens herrschen tiefgründige Lößböden vor. Der Bodentyp ist als Braunerde mit geringem bis mittlerem Basaltgehalt zu bezeichnen. Der Gesteinsuntergrund im Geltungsbereich besteht zumeist aus Tonschiefer, Phyllit und Grauwackenschiefer.

Gehängelehme ergeben einen hinlänglich ertragreichen Boden, der zu einer intensiven Landnutzung geführt hat, mit der Konsequenz, daß weite Teile der Feldflur ausgeräumt sind. Dies gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der fast ausschließlich von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen geprägt ist.

Mit der baulichen Nutzung des Geländes gehen der Landwirtschaft wertvolle Nutzflächen verloren. Durch den Flächenverlust wird jedoch kein Betrieb in seiner Existenz bedroht. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes werden Arbeitsplätze geschaffen, die als Ersatz für den Arbeitsplatzverlust durch die ständig weiter rückläufige Landwirtschaft zu sehen sind.

1.4 KLIMA

Der OT Hausen-Arnsbach ist durch den von Norden nach Süden ausgerichteten, hochgelegenen Anspacher Wald vor Westwinden geschützt. Die klimatischen Verhältnisse sind wie folgt gekennzeichnet:

GEMEINDE NEU-ANSPACH
Gewerbegebiet AM BURGWEG
Landschaftsplan § 4 HENatG

Die mittlere Niederschlagssumme pro Jahr beträgt zwischen 600 - 700 mm, die mittlere Lufttemperatur 8° C.

Durch die geplante Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf die Luftaustauschsysteme zu erwarten, zumal der Talzug des Eisenbaches auf einer Breite von ca. 120 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Lediglich im Bereich des Straßendamms der Heisterbachstraße, der das Eisenbachtal quert, kann es je nach Witterung zu Kaltluftstaus kommen.

Eine Erhöhung der Wärmewerte durch die Versiegelung und Bebauung im Gewerbegebiet wird durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen.

1.5 WASSER

Das Planungsgebiet gehört zu der hydrologischen Groseinheit RHEINISCHES SCHIEFERGEBIRGE. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird aufgrund der anstehenden Böden als gering eingestuft. Lokale Beeinträchtigungen der Grundwasserbeschaffenheit können sich höchstens während der Bauzeit ergeben, sind jedoch als gering einzustufen. Eine dauerhafte Gefährdung des Grundwassers, bzw. merkliche Minderung der Grundwasserneubildung ist durch die vorgeschriebenen Sickeranlagen für Dachflächenwasser nicht zu erwarten.

An der Grenze zwischen Flurstück 68 + 69 ist aufgrund einer nicht entwässerten Senke ein Staunässebereich entstanden. Der in den Katasterunterlagen noch ausgewiesene Graben Flurstück Nr. 27, der die Senke ursprünglich in Richtung Eisenbach entwässert hat, ist zur Zeit in die landwirtschaftliche Bearbeitung einbezogen und steht somit nicht mehr als Abflußmöglichkeit zur Verfügung.

In der Gewässergütekarte Hessen ist der Eisenbach nicht eingezeichnet, jedoch ist, bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen, mit einer Nitratbelastung durch Dünger- und Nährstoffeintrag zu rechnen.

Durch die geplante Ausweisung der beidseits des Bachlaufes liegenden Flächen als Grünland, die vorgesehene Renaturierung des Bachlaufes durch Pflegemaßnahmen und die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen entfällt die Nitratbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so daß eine Verbesserung der Wasserqualität zu erwarten ist.

GEMEINDE NEU-ANSPACH
Gewerbegebiet AM BURGWEG
Landschaftsplan § 4 HENatG

1.6 BIOTOPPOTENTIAL

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes TAUNUS, bzw. des NATURPARK HOCHTAUNUS.

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist die Feldflur völlig ausgeräumt. Dem Bestandsplan ist zu entnehmen, daß Gehölzstrukturen nur entlang der Straße neben der Eisenbahn zu finden sind, wobei es sich allerdings um eine nicht standortgerechte Koniferenanpflanzung handelt.

Die 4 Obstbäume im Westzipfel des Geltungsbereiches werden als zu erhaltende Einzelbäume ausgewiesen.

Durch die geplante Ein- und Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches sowie die im Nordosten ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, wird eine Verbesserung der bestehenden Biotopstruktur erreicht. Dem steht ein ca. 10,5 ha großes Gewerbegebiet mit einem hohen Anteil an befestigten Flächen gegenüber, welche auf Dauer dem Naturhaushalt entzogen sind.

1.7 ERHOLUNGSEIGNUNG

Der Erholungswert des Planungsgebietes ist bedingt durch die völlig ausgeräumte Agrarlandschaft sehr gering. Auch das Eisenbachtal mit dem begradigten Bachlauf ohne jegliche Ufervegetation bietet nur geringe Erholungsanreize.

Für das Eisenbachtal schlägt der Landschaftsplan eine Renaturierung des begradigten Bachlaufes durch Pflegemaßnahmen wie z.B. Steinschüttungen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Die übrigen Flächen können weiterhin als Grünland genutzt werden. Damit wird dieser Talabschnitt sowohl ökologisch, als auch in Bezug auf die Erholungseignung erheblich aufgewertet.

GEMEINDE NEU-ANSPACH
Gewerbegebiet AM BURGWEG
Landschaftsplan § 4 HENatG

2. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPLANUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Nutzungsänderung und damit einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach §§ 5 + 6 HENatG erforderlich.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit wie irgend möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzudecken. Diesen Zielen wird bei der vorliegenden Planung durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Intensive Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung und zur Integration in die Ortsrandsituation.
- Festsetzung von Wandbegrünungen.
- Festsetzung von Dachbegrünungen.
- Nutzung des Dachflächenwassers durch Speicherung in Zisternen als Brauchwasser bzw. Versickerung des Überschußwassers durch kombinierte Rückhalte- und Sickeranlagen.

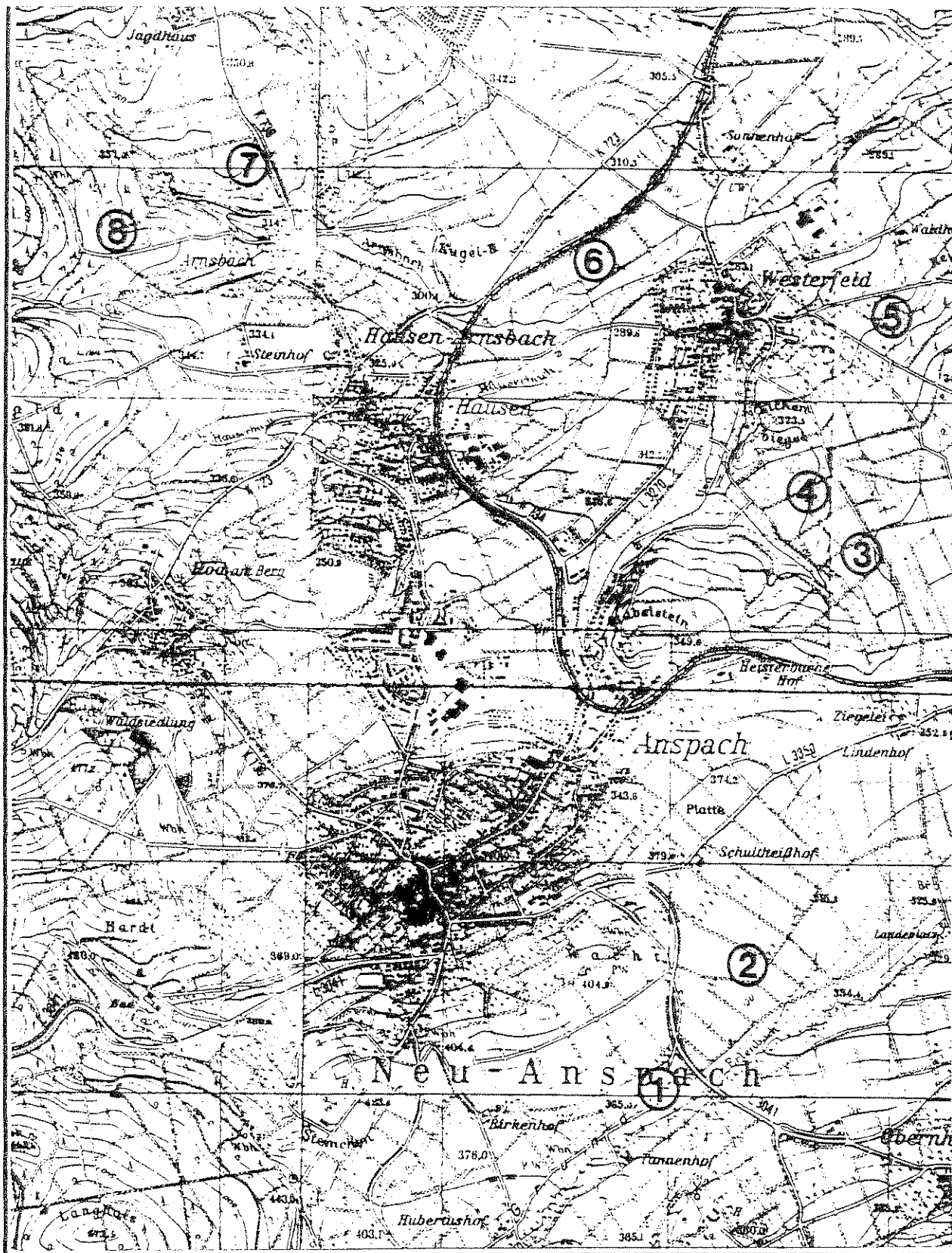
Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach § 6 (3) HENatG wurde nach den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" vom 17.05.1992 erstellt.

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet AM BURGWEG ergibt sich aus der beigefügten Bilanzierung ein Negativsaldo von 1.232.340 WP (Wertpunkten) der einer Ausgleichsabgabe von insgesamt 764.050,80 DM entspricht.

Zur Vermeidung der Ausgleichsabgabe werden seitens der Gemeinde Neu-Anspach noch geeignete Flächen zur Verbesserung der Biotopvernetzung zur Verfügung gestellt. Die Integration dieser Flächen in die Planurkunde und die Begründung erfolgt im Zuge der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB.

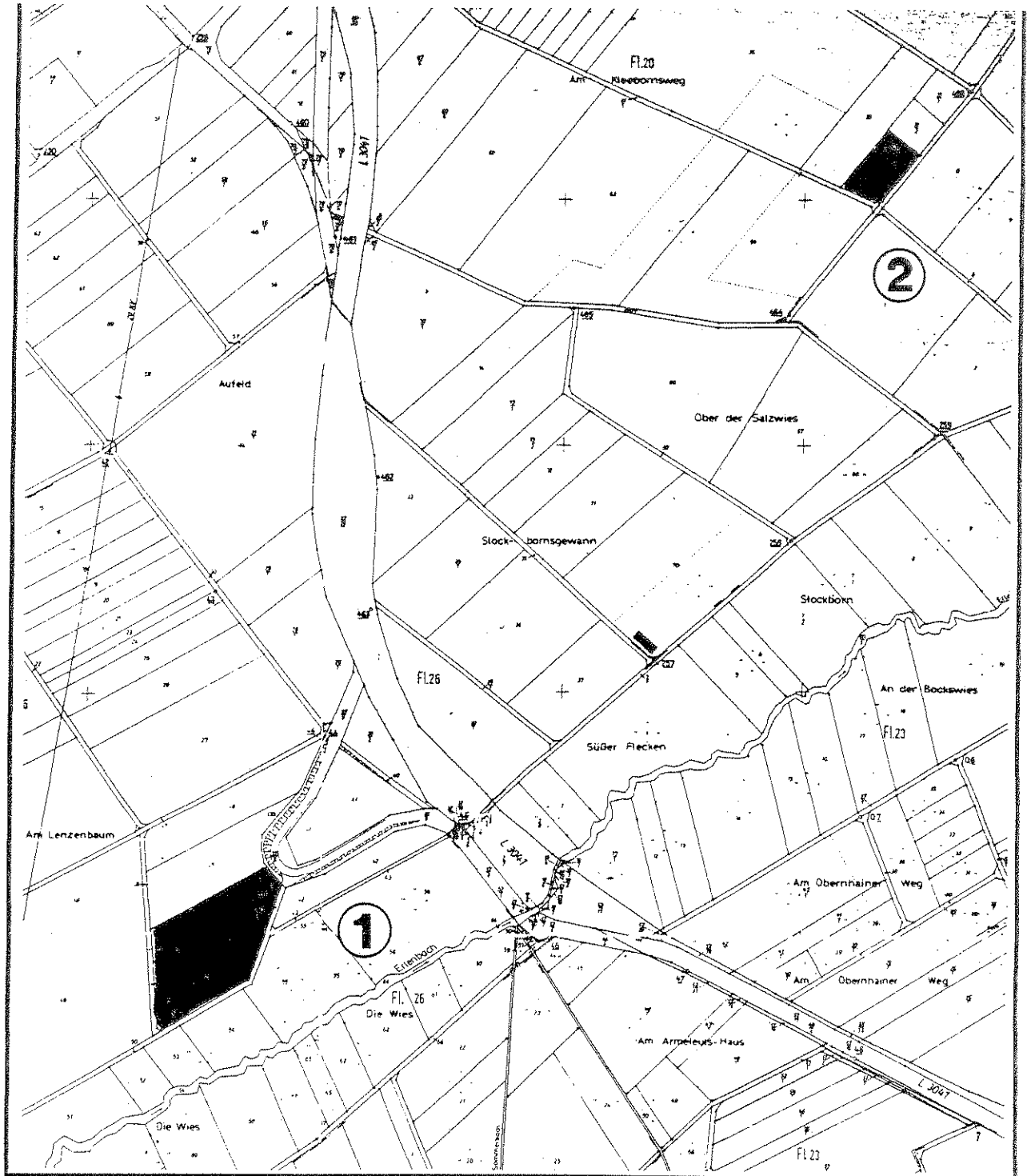
Aufgestellt: Wiesbaden, den 10.11.1992

.....
Hendel



AUSGLEICHSFLÄCHEN

GEWERBEGEBIET AM BURGWEG



AUSGLEICHSFLÄCHE

(siehe Planausschnitt 1+2)

FLUR : 26
 FLURSTÜCK : 44
 FLÄCHE : 8313 m²

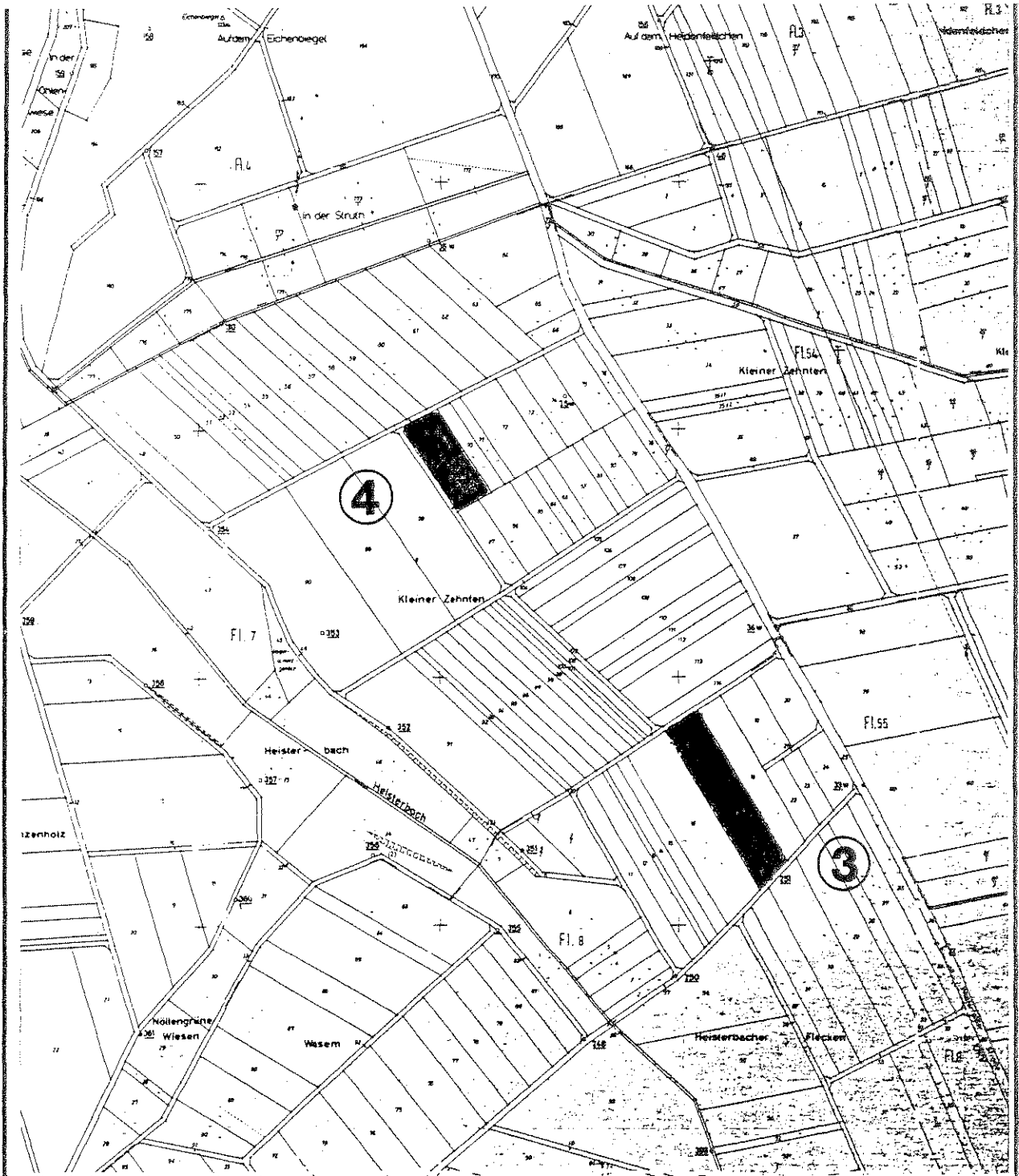
FLUR : 20
 FLURSTÜCK : 32
 FLÄCHE : 1934 m²

BESTAND : Acker (int.)

Acker (int.)

PLANUNG : Streuobstwiese

Feldgehölz



AUSGLEICHSFLÄCHE

(siehe Planausschnitt 3+4)

FLUR : 7
 FLURSTÜCK : 69
 FLÄCHE : 2701 m²

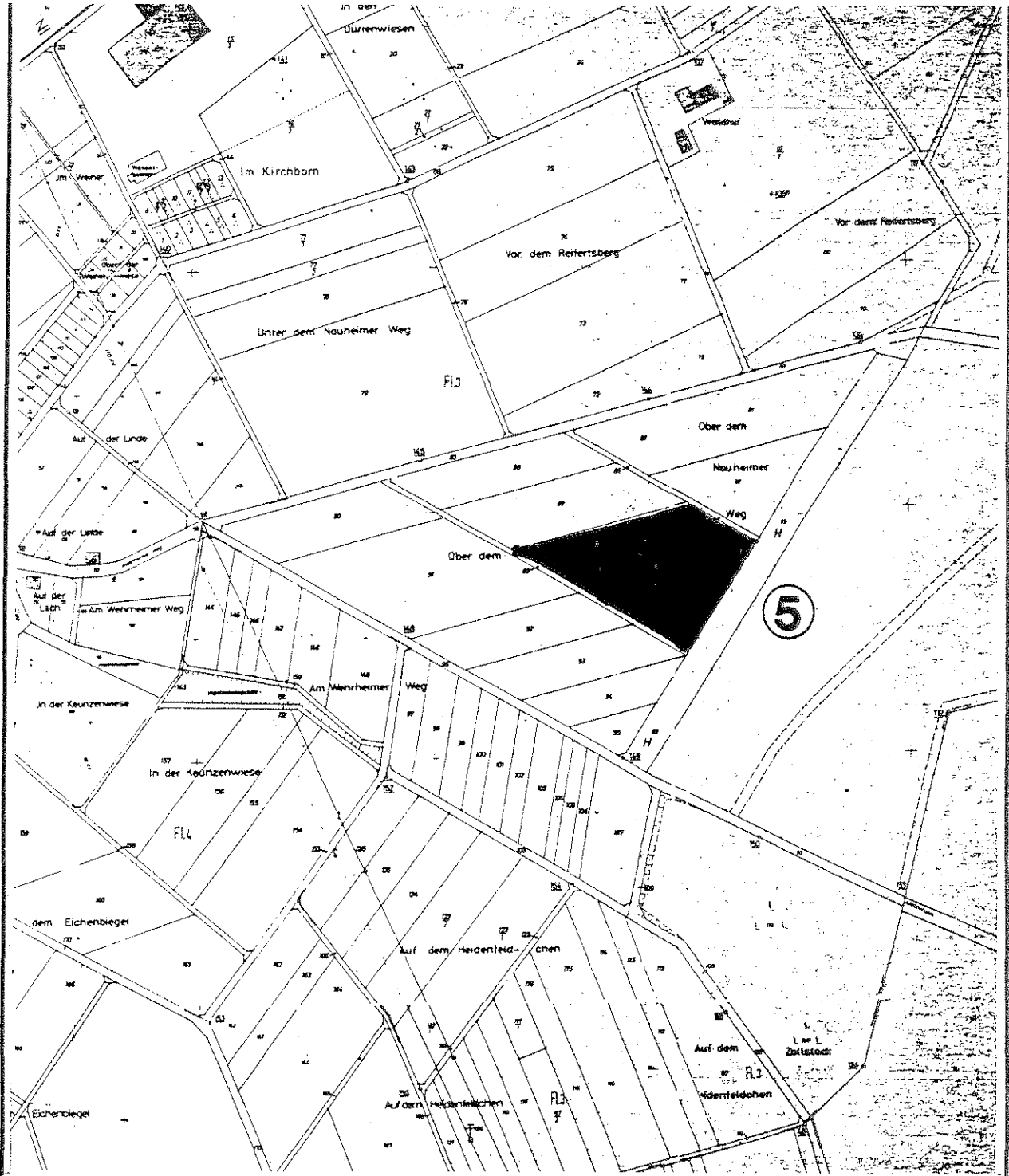
FLUR : 8
 FLURSTÜCK : 17
 FLÄCHE : 4583 m²

BESTAND : Wirtschaftswiese

Acker (int.)

PLANUNG : Streuobstwiese

Streuobstwiese



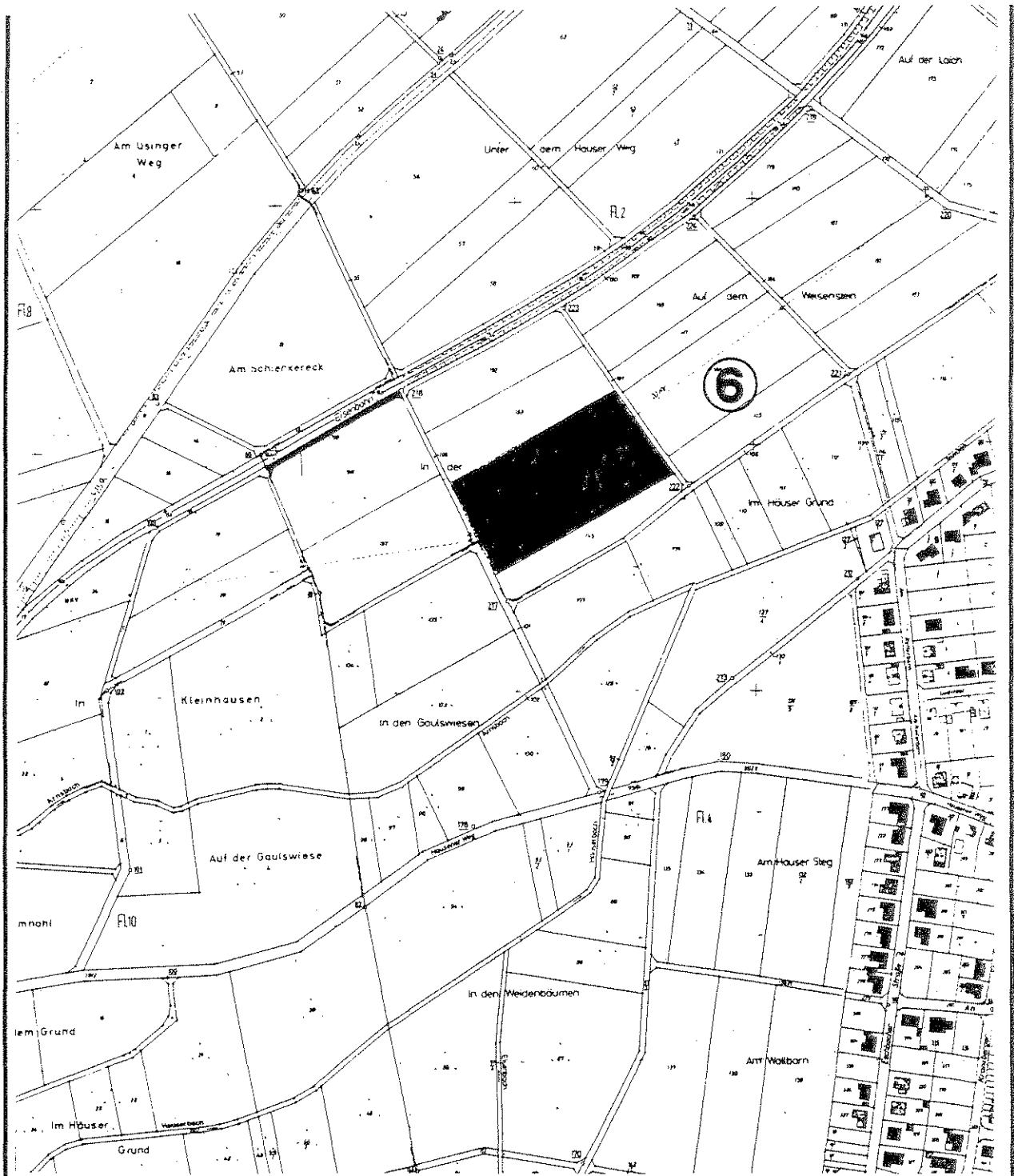
AUSGLEICHSFLÄCHE

(siehe Planausschnitt 5)

FLUR	:	3	FLUR	:	3
FLURSTÜCK	:	85	FLURSTÜCK	:	86
FLÄCHE	:	4742 m ²	FLÄCHE	:	7778 m ²

BESTAND : Acker (int.) Acker (int.)

PLANUNG : Streuobstwiese/Feldgehölz Streuobstwiese/Feldgehölz



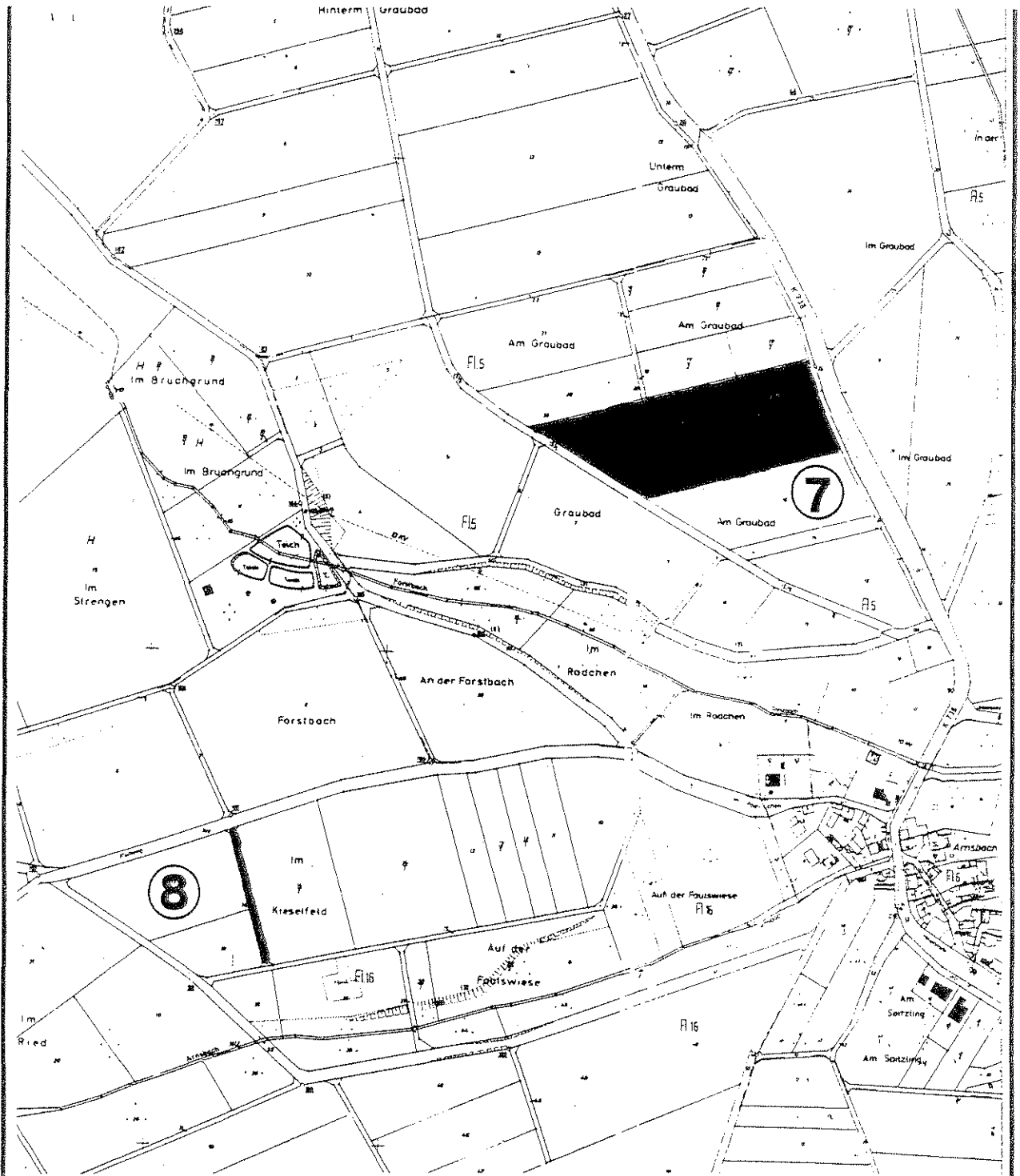
AUSGLEICHSFLÄCHE

(siehe Planausschnitt 6)

FLUR : 2
 FLURSTÜCK : 194
 FLÄCHE : 13.902 m²

BESTAND : Acker (int.)

PLANUNG : Streuobstwiese/Feldgehölz



AUSGLEICHSFLÄCHE

(siehe Planausschnitt 7+8)

FLUR	:	5	FLUR	:	16
FLURSTÜCK	:	16	FLURSTÜCK	:	16
FLÄCHE	:	16.071 m ²	FLÄCHE	:	496 m ²

BESTAND :	Acker (int.)	Acker (int.)
PLANUNG :	Streuobstwiese	Feldgehölz

Flächenbilanz
 Bezeichnung der Maßnahme: Gewerbegebiet "Am Burgweg"/Neu-Anspach

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: (Errechnungsgrundlage B-Plan Bestand-Stand 11.9.1992

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4
			Spalte 2	Spalte 3		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	
Übertrag						
BESTAND						
11.191 Acker	13	66.122	--	859.586	--	
06.910 Grünland intensiv	21	52.357	--	1.099.497	--	
09.120 Ruderalfläche	23	2.356	--	54.188	--	
06.320 Wiese extensiv	27	3.045	--	82.215	--	
02.500 Nadelgehölze	23	300	--	6.900	--	
10.540 Grasweg	7	5.200	--	36.400	--	
10.510 Asphaltweg	3	5.720	--	17.160	--	
04.110 Einzelbäume	31	16 Stk. je 20 m ² 320	--	9.920	--	
Summe/ Übertrag		135.420	--	2.165.866	--	
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____			Bei Ersatzmaßnahmen:	Bei Ersatzmaß-	
	Grundstücksbereitstellung: _____			Summe: _____	nahmen DM/Punkt	
	Technische Baumaßnahme: _____					
	Biologische Baumaßnahme: _____					

Flächenbilanz
 Bezeichnung der Maßnahme: Gewerbegebiet "Am Burgweg"/Neu-Anspach

Blatt: 2 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: (Errechnungsgrundlage B-Plan vom 14.12.93

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3 nachher Sp.2 x Sp.4
		vor Maßnahme Spalte 3	nach Maßnahme Spalte 4	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5 Spalte 6
Übertrag				2.165.866
PLANUNG				
10.510 überbaubare Fl.	3	--	60.996	182.988
10.510 öffentl. Erschl.	3	--	20.933	62.799
10.510 private Erschl.	3	--	20.786	62.358
11.221 Grünanlage (20 % der ges. Grundstücksfl.)		--		
(strukturarm)	14	--	22.133	309.862
02.400 Gehölzpflanzung (Eingrű.Gewerbegebiet)	27	--	10.276	277.452
10.530 Wassergeb. Weg	6	--	276	1.656
04.110 Einzelbäume	31	--	51 Stk. Je 10 m ² 510	15.810
Gewerbegeb. öffentl.				
Summe/ Übertrag		--	135.420	2.165.866
Biotopwertdifferenz: 912.925				
Biotopwertdifferenz: 1.252.941				
Summe: DM				
Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punktl				
Planung: Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____				
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen				

Flächenbilanz
 Bezeichnung der Maßnahme: **GEWERBEGEBIET 'AM BURGWEG' / NEU-ANSPACHT**

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Maßnahmen-Nr.:		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4
		Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag					
<u>BEBAUUNGSPLAN</u>					
BESTAND				2.165.866	
PLANUNG				912.925	-1.252.941
<u>AUSGLEICHFLÄCHEN</u>					
BESTAND				808.368	
PLANUNG				1.838.000	+1.029.632
<u>GESAMTSUMME</u>					-223.309
Summe/ Übertrag					
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 223.309	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung:		Bei Ersatzmaßnahmen:	
		Grundstücksbereitstellung:		Bei Ersatzmaßnahmen:	
		Technische Baumaßnahme:		Summe: _____ DM	
		Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaß-	
				nahmen DM/Punkt	

1

Flächenbilanz
 Bezeichnung der Maßnahme: **GELWERBEGEBIET 'AM BURGWEG' / NEU-ANSPACH**

Blatt: Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biowertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotoptyp-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4
		vor Maßnahme	nach Maßnahme		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag					
Flur 2 / 194					
11.191 Acker int.	13	13.902		180.726	
03.120 Streubot	31		9702		300.762
02.400 Feldgehölze	27		4.200		113.600
Flur 3 / 85					233.436
11.191 Acker int.	13	4.742		61.646	
03.120 Streubot	31		3042		94.302
02.400 Feldgehölze	27		1.700		45.900
Summe/ Übertrag				242.372	554.364
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Biotopwertdifferenz:					
Bei Ersatzmaßnahmen:				Bei Ersatzmaßnahmen:	
Summe:				Summe:	
Planung:				Planung:	
Grundstücksbereitstellung:				Grundstücksbereitstellung:	
Technische Baumaßnahme:				Technische Baumaßnahme:	
Biologische Baumaßnahme:				Biologische Baumaßnahme:	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen				Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt	

Flächenbilanz
Bezeichnung der Maßnahme:

Blatt: Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	
übertrag				242.372	554.364	311.992
Plus 3 / 86				101.114		
11.191 Ades ink	13	7.778	6.578	203.918		
03.120 Streuobst	31		1.200	32.400		135.204
02.400 Feldgrün	27					
Plus 7 / 69						
06.910 Wildobststräucher	21	2.701		56.721		
03.120 Streuobst	31		2.701		83.731	27.010
Summe/ übertrag				400.207	874.413	474.206
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung:		Bei Ersatzmaßnahmen:		
		Grundstücksbereitstellung:		Summe:		DM
		Technische Baumaßnahme:				
		Biologische Baumaßnahme:				

2

Flächenbilanz
Bezeichnung der Maßnahme:

Blatt: Kreis-Nr.:		Maßnahmen-Nr.:			
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Flächenanteil (m ²) nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag				400.207	874.413
Flur 8 / 17					
11.191 Acker int.	13	4583		59.579	142.073
03.120 Streulob	31		4583		82.494
Flur 26 / 44					
11.191 Acker int.	13	8313		108.069	
03.120 Streulob	31		8313		257.703
Summe/ Übertrag				567.855	1.274.189
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: + 706.334	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen				Bei Ersatzmaßnahmen: Summe: _____ DM	
Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____				Bei Ersatzmaßnahmen: Summe: _____ DM	
				706.334	
				Bei Ersatzmaßnahmen: Summe: _____ DM	

4

Flächenbilanz
Bezeichnung der Maßnahme:

Blatt: Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	
Übertrag				567.855	1274.189	706.334
Plus 20 / 32 11.191 Ader int. 02.400 Feldgehölz	13 27	1.934	1.934	25.142	52.218	27.076
Plus 5 / 16 11.191 Ader int 03.120 Streuobst	13 31	16.071	16.071	208.923	498.201	289.278
Plus 16 / 16 11.191 Ader int. 02.400 Feldgehölz	13 27	496	496	6.448	13.392	6.944
Summe/ Übertrag				808.368	1.838.000	1029.632
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme		Biotopwertdifferenz:				
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung:		Bei Ersatzmaßnahmen:		Summe: _____ DM
		Grundstücksbereitstellung:				
		Technische Baumaßnahme:				
		Biologische Baumaßnahme:				

HUBERT HENDEL FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BD/LA/AKH
65189 WIESBADEN · 06 11 / 300 123

Betr.: GEMEINDE NEU-ANSPACH
Gewerbegebiet Am Burgweg
(PP18C)WER-ANS

WERTUNGSVORSCHLAG ZUR STELLUNGNAHME DES RP DARMSTADT VOM 29.08.1994

Der ökologische Wert der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mindert sich gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung um 2.165.866 WP. Dieser Eingriff ist gemäß Stellungnahme des RP Darmstadt vom 29.08.1994 vollständig zu kompensieren und erfolgt gemäß Landschaftsplan durch folgende Maßnahmen:

1. Ausgleich innerhalb des Gewerbegebietes + 912.925 WP

2. Ersatz außerhalb des Gewerbegebietes:

Nr.	Fläche	Bestand	Planung	Wertpunkte
1	80.313 m ²	Acker	Streuobstwiese	+ 149.634
2	1.934 m ²	Acker	Feldgehölz	+ 27.076
3	2.701 m ²	Wirtschafts- wiese	Streuobstwiese	+ 27.010
4	4.583 m ²	Acker	Streuobstwiese	+ 82.494
5	4.742 m ²	Acker	Streuobstwiese	+ 78.556
	7.778 m ²	Acker	Feldgehölz	+ 135.204
6	13.902 m ²	Acker	Streuobstwiese/ Feldgehölz	+ 233.436
7	16.071 m ²	Acker	Streuobstwiese	+ 289.278
8	496 m ²	Acker	Feldgehölz	+ 6.944
9	47.000 m ²	Wiesenfläche Eisenbachtal	Aufwertung durch Bachrenaturierung, Bachgleitgrün, Gehölzgruppen, Obstbaumpflanzungen	+ 156.600
Verbleibender Fehlbetrag				- 66.709

Dieser verbleibende Fehlbetrag entspricht nur noch 3,98 % des Eingriffswertes und kann wie folgt ausgeglichen werden:

HUBERT HENDEL FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AKH
65189 WIESBADEN · 06 11/300123

Seite 2

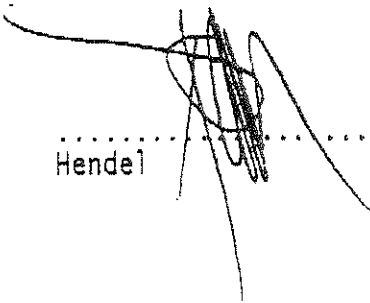
3. Geburtsbaumprogramm der Gemeinde Neu-Anspach

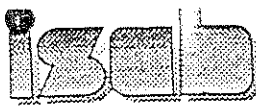
Von der Gemeinde Neu-Anspach wird für jedes neu geborene Kind ein Obstbaumhochstamm zur Verfügung gestellt, bei Bedarf auch die hierfür notwendige Pflanzfläche.

1994	79 Bäume x 5 m ² =	395 m ² x 31 WP	+ 12.245 WP
1995 - 1999	375 Bäume x 5 m ² =	1.875 m ² x 31 WP	+ 58.125 WP
<hr/>			
SUMME GESAMTBILANZ			+ 3.661 WP

Mit den vorgenannten Maßnahmen ist der Eingriff durch das geplante Gewerbegebiet AM BURGWEG gemäß Forderung des RP Darmstadt vollständig ausgeglichen.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 02.05.1995


.....
Hendel



Obj. 93 108
Brf. 11 997-ga-057H

Hinweis:

Bei den Berechnungen wurde die Geländetopographie nicht berücksichtigt, da die geringe Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Flächen und dem kritischen IP 6 hinsichtlich der Festlegung der Anforderungen unerheblich sind.

8. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN
IM BEBAUUNGSPLAN

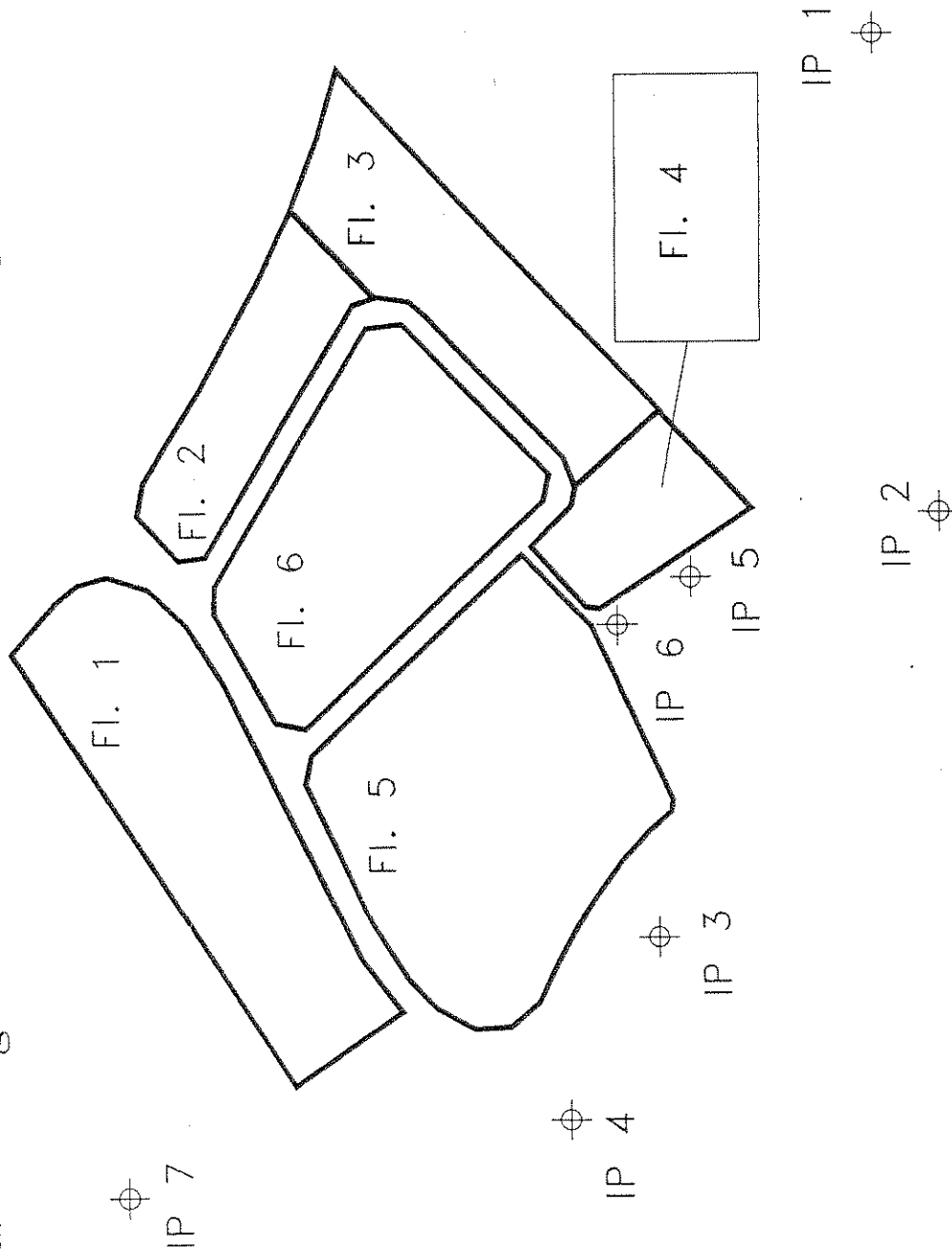
Im Bebauungsplan sind die Teilflächen sinngemäß nach Anlage Bl. 9 zu kennzeichnen und folgende textliche Festsetzungen einzufügen:

Das Gewerbegebiet "Am Burgweg" wird im Sinne des Paragraphen 1 (4) BauNVO nach der max. zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schall-Leistungspegel L_{w} in dB(A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzusiedelnde Betriebe (einschl. Verkehr auf dem Betriebsgelände) - gemittelt über die gesamte Fläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen (Begriffsbestimmungen und Erläuterungen befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan). Die max. zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind in der folgenden Tabelle enthalten.

Fläche	LWA* in dB(A) je m ²	
	tags	nachts
Fläche 1	62	47
Fläche 2	64	49
Fläche 3	62	47
Fläche 4	60	45
Fläche 5	60	45
Fläche 6	60	45

LWA*: Ausbreitungswirksamer Schalleistungspegel

Aufteilung der Flächen ohne Nutzungsverteilung



M 1: 4000

isab

Ingenieurbüro für Schallschutz -
Akustik - thermische Bauphysik
Dipl.-Ing. Werner Hoffmann
Berater der Ingenieur VBI Amtlich anerkannte Güteprüfstelle
Vereidigter Sachverständiger für den Schallschutz im Hochbau
Limesstraße 12 61273 Wehrheim Telefon: 06081 - 5070

Objekt: 93108

Blatt:



Obj. 93 108
Brf. 11 997-ga-057H

In die Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Begriffe und Erläuterungen aufzunehmen:

1. Der Gesamt-Schall-Leistungspegel L_W eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel $L_{W''}$ wie folgt:

$$L_W = L_{W''} + 10 \lg (S/S_0)$$

mit

S = Betriebsfläche in m^2

S_0 = $1 m^2$

2. Unter ausbreitungswirksamen Schall-Leistungspegeln im Sinne des Bebauungsplanes ist zu verstehen, daß bei Schallausbreitungs-Rechnungen nach VDI 2714 grundsätzlich nur das Abstandsmaß D_S , das Boden- und Meteorologie-Dämpfungsmaß D_{BM} für eine Quellenhöhe von $h_0 = 1 m$, das Raumwinkelmaß $K_0 = 3 dB$ sowie das Luftabsorptionsmaß D_L für 500 Hz zu berücksichtigen sind. Es ist eine Aufpunkthöhe von 5,6 m anzusetzen.

Da bei der immissionschutzrechtlichen akustischen Planung von Einzelvorhaben auch die übrigen lärmindernden Parameter der VDI 2714 uneingeschränkt Anwendung finden, können die im Einzelfall physikalisch realisierbaren Schall-Leistungen der Schallquellen größer als die im vorliegenden Bebauungsplan angewandten "ausbreitungswirksamen" Schall-Leistungen sein. (Weitergehende Erläuterungen finden sich im Gutachten Nr. 93 108/11 997-ga-057H des Ing.-Büros isab.)

Obj. 93 108
Brf. 11 997-ga-057H

3. Die über die Gliederung des Gewerbegebietes bewirkte Nutzungseinschränkungen bzw. das Ausmaß der im Einzelfall konkret durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen ist um so größer, je weiter die im Bebauungsplan festgesetzten ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel die folgenden Anhaltswerte der DIN 18 005 unterschreiten:

$L_{W''} = 60 \text{ dB(A) je qm}$ tags und nachts
fallbezogen nachts bis herab zu 45 dB(A) je qm

Je größer die Abweichungen nach unten sind, um so bedeutender ist bei lärmintensiven Betrieben eine sorgfältige schalltechnische Planung von Einzelvorhaben. Flächenbezogene Schall-Leistungspegel in GE nachts, die unter 60 dB(A) je qm liegen, müssen nicht in jedem Fall eine Einschränkung darstellen.

9. ERLÄUTERUNGEN

Der Gesamtschall-Leistungspegel L_W eines Betriebes wird nach der oben aufgeführten Erläuterung ermittelt. Schall-Leistungspegel einzelner Schallquellen können unter gewissen Bedingungen jedoch auch höher liegen. Betrachtet man z.B. eine hufeisenförmige Bebauung mit einer innenliegenden Schallquelle, so wird diese Schallquelle nach drei Seiten hin abgeschirmt. Nach einer Seite erfolgt keine Abschirmung. Hier kann es sogar durch Reflexionen zu Pegelerhöhungen kommen. Je nachdem wo der interessierende Immissionsort liegt, kann der Schall-Leistungspegel der Quelle höher oder niedriger sein. Bei der Planung von Einzelvorhaben sind diese Parameter, die in der VDI-Richtlinie 2714